



Donation, vente, plus-value ???

Par Vitruve

Bonjour,

Ma maman est en ehpad depuis deux ans.
Nous avons enfin décidé de vendre sa (ma ?) maison

Elle m'a fait donation de cette maison en 2004.
A cette époque la maison a été estimée à 131000 ?.

Actuellement, l'agent immobilier estime le bien à 300 000 ?.
Mon Notaire m'a informé que je suis propriétaire à 90% et que devrais donc m'acquitter d'une plus-values sur les 90% du montant de la vente.

Mais interrogations:

Est ce bien ça ?
Est il possible de récuser la donation et que la maison soit considérée comme son habitation principale à 100% ?

Je suis le seul héritier
Ma la maman est à 99 ans.

Merci

Par yapasdequoi

Bonjour,
La donation était-elle avec réserve d'usufruit ? (c'est le plus probable pour expliquer le 90%)

Vous ne pouvez pas annuler la donation pour prétendre que c'est resté sa résidence principale. Et au mieux ce serait considéré comme un abus de droit fiscal. Donc aucune chance.

Les cas d'exonération sont indiqués sur ce lien :
[url=https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864]https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F10864
[/url]

Examinez au moins les critères pour rachat de VOTRE résidence principale.

Ou bien votre mère abandonne son usufruit, vous y habitez "un certain temps" (au moins 1 an) et vous vendez ensuite.
Mais encore faut-il que ce lieu d'habitation ait un sens pour éviter le redressement fiscal.

Par Vitruve

Merci pour ces informations.
Je crois que je vais devoir passer 'à la caisse'.
Bonne soirée

Par saittout

Bonjour,
D'après vos informations vous êtes nu propriétaire depuis plus de 20 ans ? (2024-2004)
N'essayez pas de subterfuge hasardeux sur la notion de résidence principale , c'est peine perdue et cela ne passera

pas .
Cependant la plus value $300\ 000 - 131\ 000 = 169\ 000$ e X 90 % (votre part) fera l'objet à l'IR d'un abattement de 90 % (6 % par an au delà de 5 ans soit 6 % X 15))après divers correctifs tels que frais forfait travaux 15 % et évaluation des frais du prix d'acquisition (7,5 %)

Calcul simplifié : (c'est le notaire qui fera le calcul)

Prix d'acquisition corrigé 160 475

Plus value à l'IR $300\ 000 - 160\ 475 = 139\ 525$.

Votre part en NP (90 %) = 125572

Après abattement de détention sur 20 ans taxés à 19 % = 2386 en impôt sur le revenu

PLUS CSG CRDS abattement 33 % sur 20 ans Taxés à 17,2 % = 14 255

TOTAL IMPÔT 16641

Ne vous embarquez pas dans une tentative inutile de "triche" ou attendez car les abattement par année donnent "0" à l'IR au bout de 22 ans et diminue la CSG CRDS jusqu'à "0" si vous attendez 30 ans de possession

Cette durée de possession s'apprécie de date à date . Par exemple donation mars 2004 et vente mars 2025 (si la vente n'est pas encore faite) 21 ans de possession

Par Saittout

NB : Occupez vous cette maison comme résidence principale actuellement ? Si oui depuis quand ?

Votre mère a de fait abandonné son usufruit

Demandez au notaire quel coût pour faire un acte constatant un abandon d'usufruit ?

Voir si les frais (attestation de propriété acte etc ...ne seraient pas aussi important que la taxe) ou attendez encore car en cas de décès l'usufruit s'éteint et le nu propriétaire est considéré propriétaire à plein depuis la donation .

Par Vitruve

Merci Saittout.

Loin de moi l'idée (l'envie oui)de biaiser le système en employant des chemins douteux.

Bien que l'impôt que vous avez calculer et inférieur à celui estimé par mon notaire, le montant reste conséquent.

C'est 16000 ou 19000 ? sont facilement gagnés.

Pour l'histoire, mes parents ont travaillés. Au décès de mon père, ma maman pas eu droit à la retraite de réversion de mon papa.

Pour mes études évidemment pas de bourse et pas de logement étudiant.

Pour l' hepad et bien zero enro d'aide.

Bon je veux qu'on me parle de solidarité, mais là ça fait beaucoup.

Encore merci

Par Rambotte

Bonjour.

Cependant la plus value $300\ 000 - 131\ 000 = 169\ 000$ e X 90 %

Attention, vous n'êtes pas propriétaire à 90%, mais à 100% (et cette entière propriété est grevée d'usufruit). Et votre mère est usufruitière à 100%, et n'est pas propriétaire à 10%. Ce n'est pas une indivision où vous auriez une part indivise de 90% et votre mère de 10%.

Dès lors le calcul consistant à faire la différence des valeurs en pleine propriété, et à multiplier par 90% me semble inexact.

La valeur de l'usufruit est actuellement de 10% de celle de la pleine propriété, mais il y a 20 ans, au moment de la donation, où votre mère avait 79 ans, elle était de 30%.

Votre valeur d'acquisition (avants correctifs des frais déductibles) serait donc de $131\ 000 \times 70\% = 91\ 700$, et votre valeur de cession (avants correctifs) est de $300\ 000 \times 90\% = 270\ 000$.

A moins qu'il soit autorisé de prendre le taux actuel de l'usufruit pour la valeur d'acquisition ?

Par saittout

Bonjour Rambotte ,
Désolé mon calcul est exact
La Valeur d'acquisition à prendre en compte est ainsi déterminée:

Dans le cas d'une cession isolée de la nue propriété avec réserve d'usufruit, le prix d'acquisition du droit cédé est obligatoirement déterminé en appliquant le barème fiscal de l'article 669 du CGI en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.

Par Rambotte

Et quand la cession n'est pas isolée ? Car ici, l'usufruit semble être cédé simultanément, l'acquéreur ne va pas devenir nu-propiétaire, devant attendre le décès de la mère.

En outre, la phrase :

Dans le cas d'une cession isolée de la nue propriété avec réserve d'usufruit, le prix d'acquisition du droit cédé est obligatoirement déterminé en appliquant le barème fiscal de l'article 669 du CGI en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente.

est issue par exemple de sites:

XXXXXX ou de YYYYYY et correspond au cas où c'est le plein propriétaire qui vend sa nue-propiété en se réservant l'usufruit.

Par saittout

Bonjour ,

Voici le texte

BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10

M. Démembrement de propriété

1. Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembré

n°190

Si l'aliénation a pour objet la nue-propiété, l'usufruit ou tout autre droit portant sur un bien acquis en pleine propriété, la plus-value imposable est déterminée en tenant compte :

- d'une part, du prix du droit aliéné ;

- et, d'autre part, de la fraction du prix d'acquisition de la pleine propriété afférente à ce droit.

n° 200

Le prix d'acquisition afférent au droit cédé est obligatoirement déterminée en appliquant le barème institué par l'article 669 du CGI, que l'acquisition soit intervenue avant ou après le 1er janvier 2004, en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente (article 74 SE de l'annexe II au CGI).

Ces dispositions s'appliquent de plein droit sans possibilité de retenir un autre mode d'évaluation du prix d'acquisition du droit cédé.

Dans cette situation, les charges et indemnités augmentatives du prix, ainsi que les frais d'acquisition, sont retenus dans la même proportion que le prix d'acquisition lui-même.

NB : Comme le précise la 2048 IMM les frais d'acquisition de la nue propriété ne sont déductibles que dans la mesure ou ils ont été payés par le donataire.

Le montant de 7,5 % que j'ai indiqué est donc erroné soit frais de donation déductibles si payés par le donataire

Par Rambotte

Nous ne sommes pas dans le cas d'une acquisition (donation) en pleine propriété, suivie d'une vente de nue-propiété avec réserve d'usufruit au profit du vendeur.

Vous nous sortez un item du BOI qui ne correspond pas à la situation.

1. Acquisition en pleine propriété et cession d'un droit démembré

n°190

Si l'aliénation a pour objet la nue-propiété, l'usufruit ou tout autre droit portant sur un bien acquis en pleine propriété

La situation est celle d'une acquisition en nue-propiété (donation avec réserve d'usufruit au profit du donateur, suivie d'une vente en pleine propriété, chacun (nu-propiétaire et usufruitier) vendant simultanément son droit démembré (au même acquéreur).

Par saittout

Désolé mais je ne veux pas vous offenser ce sont les textes même si cession conjointe .

TEXTES

Documentation Lefebvre IMMOII 5000 et suivants

Précis Lefebvre n° 32300

Cession conjointe par le nu-proprétaire et l'usufruitier d'un immeuble démembré

En cas de cession conjointe par le nu-proprétaire et l'usufruitier de leurs droits respectifs avec répartition du prix de vente entre les intéressés, l'opération est susceptible de dégager une plus-value imposable au nom de chacun d'eux.

Le prix de vente global de l'immeuble doit être ventilé de façon à faire apparaître distinctement le prix de cession de la nue-proprété et celui de l'usufruit, en fonction de leur valeur réelle au jour de la vente. À titre de règle pratique, l'administration admet toutefois que cette ventilation soit effectuée en application du barème de l'article 669 du CGI (n°68460) en tenant compte de l'âge de l'usufruitier au jour de la vente (BOI-RFPI-PVI-20-10-10 n° 300 et 320).

Le prix d'acquisition de chaque droit est celui stipulé dans l'acte ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation. Lorsque le démembrement a pour origine une succession antérieure à 2004, cette valeur est retraitée par application du barème de l'article 669 du CGI en retenant l'âge de l'usufruitier au jour de la cession (CGI art. 150VB). Que le droit cédé ait été acquis à titre gratuit ou à titre onéreux, le délai de détention se calcule à partir de la date d'acquisition de ce droit, conformément aux principes généraux.

Lorsque l'un des cocédants avait initialement acquis l'immeuble en pleine propriété (à titre onéreux ou à titre gratuit) avant d'opérer le démembrement, le prix d'acquisition du droit qu'il cède est déterminé comme indiqué au n° 32310.

N ° 32410 Précis LEFEBVRE et art 74 SE et SF du CGI

En cas de cession isolée de la nue-proprété ou de l'usufruit d'un immeuble acquis en pleine propriété (à titre onéreux ou à titre gratuit), la valeur d'acquisition du droit vendu à retenir pour le calcul de la plus-value correspond à la fraction de la valeur d'acquisition de la pleine propriété afférente à ce droit. Cette fraction est obligatoirement appréciée, au jour de la

cession, à partir du barème de l'article 669 du CGI (n° 68460). Les charges et indemnités augmentatives du prix d'acquisition ainsi que les frais d'acquisition sont retenus dans la même proportion.

La durée de détention se calcule à partir de la date d'acquisition de l'immeuble en pleine propriété.

Pour l'application du barème, l'âge de l'usufruitier pris en compte est celui du vendeur à la date de la cession en cas de vente de la nue-proprété. Ce devrait être celui de l'acquéreur dans le cas, plus rare, de la vente de l'usufruit.

Par Rambotte

Il ne s'agit pas d'offenser ou de ne pas offenser, il s'agit de donner les textes correspondant à la situation.

Et le nouveau texte que vous produisez correspond effectivement à la situation. Le précédent n'avait aucun rapport, peu importe que ce soit la même règle in fine.

Pour le prix de vente, il s'agit du prix ventilé à l'acte, sachant que l'administration accepte la ventilation selon le 669. Donc 300000 x 90% pour le nu-proprétaire.

Pour le prix d'acquisition, il y a effectivement deux cas, selon la date, antérieur ou pas à 2004 (ce que je ne savais pas). Votre solution correspondrait à antérieur à 2004 "Lorsque le démembrement a pour origine une succession antérieure à 2004, cette valeur est retraitée par application du barème de l'article 669 du CGI en retenant l'âge de l'usufruitier au jour de la cession", encore qu'il ne s'agisse pas d'une succession, mais d'une donation.

Mais de toute façon, la donation n'est pas antérieure à 2004, elle est de 2004. Donc on applique "Le prix d'acquisition de chaque droit est celui stipulé dans l'acte ou, en cas d'acquisition à titre gratuit, la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation".

Donc 131000 x 70%.

Par ESP

Bonjour à tous

Ce sujet ne mérite pas de s'allonger inutilement.

La répartition du produit de la vente entre le nu-proprétaire et l'usufruitier se fait selon la valeur respective de leurs droits au moment de la vente. Cette valeur est déterminée par l'âge de l'usufruitier au moment de la donation,

conformément à l'article 669 du Code général des impôts, qui fixe un barème en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Est il possible de récuser la donation et que la maison soit considérée comme son habitation principale à 100% ?

Malheureusement non, la + value est répartie à chacun et chacun support son impôt. Votre mère aurait pu en être exonérée, mais 2 ans après avoir quitté le bien.

Par Rambotte

Si une personne pose une question sur un forum, ce n'est pas pour lui répondre qu'il verra bien avec le notaire.

Ici la question porte sur la taxation de la plus-value. Il est normal d'expliquer les principes de calculs de plus-value, avec le prix d'acquisition (et ses correctifs), le prix de cession (et ses correctifs), pour obtenir une plus-value brute, puis ensuite une plus-value taxable (années de détention).

Suite à l'explication légitime de saittout, sans rien affirmer, mon message restant au conditionnel et interrogatif, je signalais que j'avais un doute sur la valorisation du seul prix d'acquisition. Aucun doute ni litige sur la valorisation du prix de cession.

Il m'a été répondu que je me trompais, mais la référence fournie ne collait pas à la situation. Normal que je le signale, et cela ne voulait pas dire que j'avais raison.

La bonne référence est apparue ce 30/11 à 11:05 (la première section du texte reproduit). Et pourtant, en dépit de ce texte, il est toujours affirmé une chose en opposition à ce texte, concernant le seul prix d'acquisition !

On peut même donner le BOI :

[url=https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912]https://bofip.impots.gouv.fr/bofip/309-PGP.html/identifiant=BOI-RFPI-PVI-20-10-20-10-20120912[/url]

C'est dans le III, Acquisition à titre gratuit, et c'est le point 320 au 2. Cession d'un droit démembré acquis isolément, et non l'exception au point 330, parce que le droit de nue-propriété n'a été acquis, ni par succession, ni antérieurement à 2004.

Donc on applique :

Point 320 alinéa 1er

Le prix d'acquisition du droit est la valeur vénale retenue pour le calcul des droits de mutation. Il n'a pas à être évalué a posteriori à l'aide d'un barème ou d'une évaluation économique. Cela étant, lors de la mutation qui l'a fait entrer dans le patrimoine du cédant , il peut avoir été évalué en appliquant le barème de l' article 762 du CGI (acquisition avant le 1er janvier 2004).

L'alinéa 2nd du point 320 n'est pas utile, si on se préoccupe de la plus-value du nu-propiétaire cédant.

Si ce n'est pas ce point 320 qu'il faut appliquer, lequel faut-il appliquer, pour qu'on soit dans une discussion concrète ?

Edition après validation : Ah, tiens, le dernier message de saittout, à laquelle ce message fait suite, a disparu.

Par ESP

Stop, pas d'affrontement stériles SVP, ni discours interminables qui font fuir des auteurs de sujets en attente d'une réponse claire et concise. La fréquentation du site est liée à l'image et la réputation du forum. (°_°)

Par saittout

Bonsoir ,

Effectivement Rambotte a raison

Je lui demande sincèrement pardon pour mon erreur et je lui présente mes excuses .

L'usufruit s'éteignant par décès et en cas de vente ultérieure le NP devient PP après décès et sa situation est de même considérée en PP lors de l'acquisition de la donation alors que ce n'est pas le cas en cas de vente

Pour la question posée je conseille donc au NP d'attendre que l'usufruit s'éteigne naturellement pour éviter une taxe inutile

Les seuls frais seront à terme en succession, l'attestation de propriété de même nécessaire en cas de vente